

IL SITO

L'ambito di trasformazione identificato con la sigla ATS/ZRA – Piana di Brugo comprende:

1. il comparto a valle di via Tevere che il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) classifica come Servizio di rilevanza sovracomunale “Cittadella dello sport e della Cultura”.
2. i sedimi a monte della via Tevere a destinazione agricola strategica per la prevalente porzione pianeggiante e boscata per la porzione corrispondente al rilevato morfologico denominato “collinetta del Pionino”. La parte prevalente di detti sedimi risulta appartenere al Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) delle Sorgenti del Torrente Lura.

Detto ambito è:

- a) attraversato dall'infrastruttura viabilistica di nuova previsione appartenente al primo lotto del collegamento pedemontano Como-Varese e da quello intercomunale tra l'infrastruttura primaria ed il territorio del limitrofo comune di Montano Lucino, interessato da attività commerciali e produttive generate dal diffuso e massiccio sviluppo edilizio dei recenti pregressi dieci anni.
- b) delimitato a nord ovest dal previsto tracciato paesistico della green way destinata a riqualificare l'ex sedime delle Ferrovie Nord Como/Varese

Sviluppo e vocazioni funzionali dei comparti che concorrono a determinare l'intera superficie territoriale dell'ambito sono di massima i seguenti:

CP1 boscato – collinetta del Pionino di un estensione territoriale di 4 ettari;

CP2 agricolo con efficacia prevalente ai sensi dell'art. 15 delle NTA del PTCP, di un estensione territoriale di 27 ettari;

CP3 di riqualificazione di un estensione territoriale di 44 ettari.

L'intendimento prioritario degli indirizzi pianificatori riguarda l'esigenza di coinvolgere nel processo di sviluppo l'intera superficie della cosiddetta "piana di Brugo" caratterizzata nel suo insieme da tre distinti sistemi riconducibili ai comparti sopra individuati: CP1, CP2 e CP3.

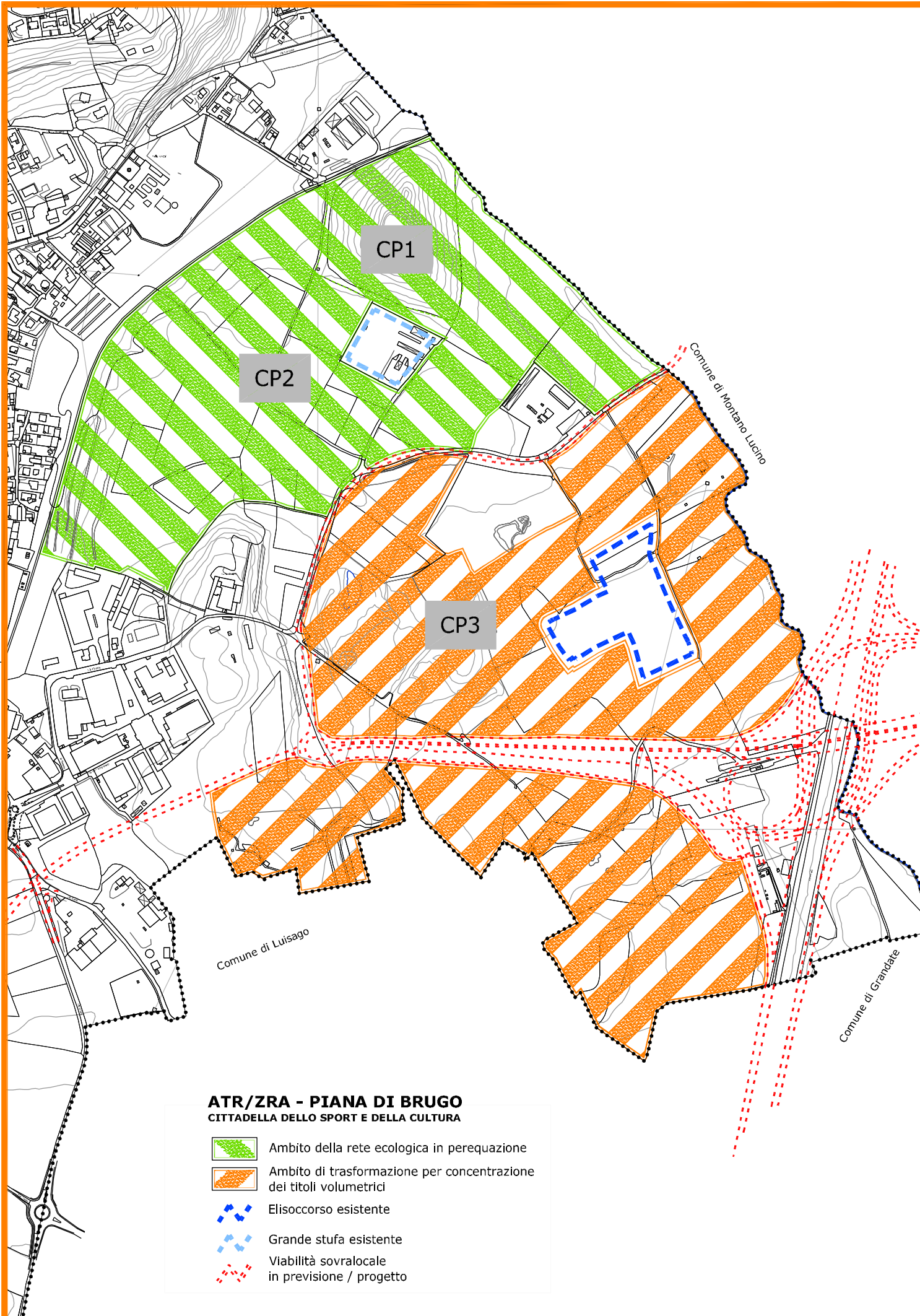
Il fine viene perseguito attraverso il sistema della perequazione diffusa con l'attribuzione anche alle aree agricole e boscate (CP1 e CP2), localizzate a nord della Piana, di titoli volumetrici negoziabili (di cui alla sottostante tabella) in uguale percentuale di quelli che spetteranno alle proprietà appartenenti al comparto CP3, stabilendone il loro determinante concorso nello sviluppo futuro della porzione localizzata verso sud e individuata nel PTCP come zona di riqualificazione ambientale ZRA. Contestualmente ne viene garantita però la loro salvaguardia quali beni ambientali di strategica importanza costituendo un efficace presidio ambientale di interposizione e inedificabilità assoluta tra l'ambito di sviluppo a valenza sovralocale ed il contesto urbano del Comune. Le aree boscate e agricole portatrici di titoli volumetrici potranno essere cedute in tutto o in parte al Comune a titolo gratuito o in alternativa concorreranno con equivalente valore economico alla realizzazione di opere pubbliche.

Il fabbisogno delle aree pertinenziali alle diverse piattaforme funzionali, comprensivo dei parcheggi pertinenziali, viene di larga massima così stimato:

• Sport e spettacolo per 13/15.000 spettatori	mq 50.000
• Commerciale - superficie lorda di pavimento mq 20.000 e superficie coperta mq 15.000 – superficie di vendita non alimentare mq 10.000	mq 40.000
• Turistico ricettivo - superficie lorda di pavimento mq 5.000	mq 10.000
• Cultura e spettacolo - superficie lorda di pavimento mq 10.000 e superficie coperta mq 5.000	mq 20.000
• Viabilità, opere connesse ed aree di riserva	mq 100.000

Sui restanti sedimi sono previste opere di mitigazione a verde, parco ed attività sportive all'aperto.

Il comparto territoriale riconducibile all'Ambito Estrattivo ATE g32, ancora in essere in virtù di proroga dell'attività autorizzata dalla Provincia con provvedimento dirigenziale n. prot. 34676/42/A/ECO del 30/07/2012, potrà essere oggetto di trasformazione solo dopo l'avvenuta attestazione di completamento del recupero ambientale da parte del settore provinciale competente.



Poiché la previsione dell'Ambito di Trasformazione è di rilevanza sovracomunale, ai sensi dell'art. 8 delle norme del PTCP essa deve essere sottoposta in fase di progettazione urbanistica esecutiva ad un accordo di pianificazione che in forza dei contenuti e delle previsioni qui enunciate dovrà assumere valore di accordo di programma ai sensi dell'art. 35 delle NTA del PTCP stesso, che definirà destinazioni specifiche, superfici e volumi. Andrà inoltre acquisito formalmente specifico parere vincolante della Direzione Generale regionale Infrastrutture e Mobilità in merito alla compatibilità tecnica e alla sostenibilità trasportistica dei progetti insediativi proposti.

L'ambito in questione è caratterizzato da una notevole frammentazione delle proprietà che costituisce un ostacolo non trascurabile all'attuazione di una previsione pianificatoria unitaria.

D'altro canto è impensabile ipotizzare un intervento mediante un unico piano attuativo d'ufficio esteso all'intera superficie, sia per gli elevati costi che l'Amministrazione dovrebbe anticipare, sia per la complessità dei problemi e degli interessi da conciliare.

Per disporre di un approccio d'attuazione più flessibile e nello stesso tempo capace di offrire garanzie di coordinamento e controllo dello sviluppo pianificatorio da parte dell'Amministrazione vengono fissati tre successivi livelli di approfondimento:

- I. la **prima fase** attuativa sarà affidata ad un **Piano di Inquadramento Operativo** (Master Plan) di interesse sovralocale con l'intento di sviluppare gli indirizzi generali inevitabilmente generici dal punto di vista dello specifico del PGT, mediante i dovuti approfondimenti progettuali che dovranno caratterizzare obbligatoriamente la fase attuativa;
- II. lo scopo è di coordinare e armonizzare la successiva **seconda fase** inerente la redazione di uno o più **piani attuativi** nei quali potrà essere suddiviso l'ambito territoriale, tenendo conto sia di valutazioni morfologiche che del regime delle proprietà. Tali piani attuativi potranno essere attivati sia per iniziativa privata che per un intervento d'ufficio, considerando che sussiste un rilevante interesse pubblico per l'acquisizione delle aree di significativa valenza sociale ed ambientale;
- III. la **terza fase** sarà quella **progettuale** che verrà condotta dai soggetti attuatori privati con a monte sufficienti indirizzi d'inquadramento per scongiurare iniziative casuali e scoordinate

Il **Piano di Inquadramento Operativo** deve definire gli indirizzi programmatici e progettuali unitari per le successive fasi, indicando con fedele riscontro sia nella normativa che negli elaborati grafici a corredo:

- l'esatta perimetrazione del piano o dei piani attuativi sulla scorta di rilevazioni cartografiche più puntuali dell'effettiva morfologia dei luoghi, delle risultanze e delle confinanze catastali;
- il sistema delle connessioni viabilistiche interne all'infrastrutturazione primaria, quello della mobilità interna veicolare e ciclopedonale, quello della sosta;
- la determinazione delle singole destinazioni funzionali e le modalità di cessione e/o asservimento dell'uso pubblico delle aree per servizi riferiti ai singoli usi consentiti;
- la puntuale localizzazione delle componenti insediative e l'individuazione delle rispettive pertinenze fondiari in rapporto alle destinazioni funzionali ammesse;
- il concorso delle risorse dei soggetti attuatori sia pubblici che privati nella realizzazione e gestione delle opere e dei servizi di interesse pubblico mediante accordi negoziali;
- l'approfondimento delle tipicità delle componenti naturalistica ed ambientale e la determinazione delle modalità di individuazione degli interventi di compensazione ambientale e di riqualificazione e ricomposizione generale del paesaggio.
- In particolare ai fini della corretta strategia di gestione paesistico-ambientale del comparto CP3 la progettazione urbanistica esecutiva deve attenersi ai seguenti orientamenti:
 - a) salvaguardia e miglioramento a medio-lungo termine della funzionalità del corridoio ecologico individuato nel contesto della rete ecologica provinciale in lato nord orientale dell'Ambito;
 - b) conservazione/riqualificazione dei filari e dei residui lembi boscati, da attivarsi anche attraverso il recupero ambientale dell'ambito estrattivo ed il corretto inserimento paesaggistico di eventuali nuove infrastrutture e/o di nuovi ambiti insediativi;
 - c) (ri)creazione di una efficace connessione funzionale tra corridoio ecologico del PTCP e il sistema del fontanile di Luisago, obiettivo conseguibile mediante un rafforzamento del sistema siepi/filari (da prevedersi anche a margine dell'autostrada A9), finalizzato all'incremento dell'indice di ecotono e dei locali livelli di biodiversità;
- la dettatura delle regole cui assoggettare la successiva pianificazione attuativa in relazione ad obblighi, requisiti, termini di validità temporale, percorsi gestionali e contenuti economico finanziari;
- La realizzazione delle eventuali opere di adeguamento infrastrutturale, che in esito alla valutazione da parte della DG Infrastrutture e Mobilità regionale, fosse ritenuta dalla Regione necessaria, dovrà essere ascritta in carico ai Proponenti delle trasformazioni quale presupposto condizionante la possibilità di attuazione delle stesse.
- Il Piano di Inquadramento operativo deve essere corredato dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).